



บทนำ

ข้อความทั่วไป

ในสภาวะปัจจุบันจะเห็นได้ว่าเศรษฐกิจของประเทศไทย มีความเจริญเติบโตขึ้นในทุก ๆ ด้าน ทำให้กรรมสิทธิ์ที่ดินและทรัพย์สินอื่น ๆ มีราคาสูงตามไปด้วย ในขณะที่ความต้องการใช้ที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจการค้าก็มีมากขึ้นโดยลำดับ สัญญาเช่าทรัพย์สินจึงเข้ามามีบทบาทมากขึ้นทุกวันในสังคม และมีข้อตกลงพิเศษเพิ่มมากขึ้นไปโดยลำดับ จนถึงขนาดศาลฎีกาต้องนำหลักเกณฑ์อื่นมาตัดสินคดีความทั้ง ๆ ที่มีบทบัญญัติในเรื่องเช่าทรัพย์สินอยู่แล้ว เช่น ในสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา นอกจากนี้ บุคคลเริ่มจะนำเอาสัญญาเช่าไปใช้ประโยชน์กันในด้านอื่น ๆ นอกจากจะใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าตามปกติ ได้แก่ นำไปโอนสิทธิโดยมีค่าตอบแทน เป็นต้น จึงเกิดปัญหาที่สมควรพิจารณาทั้งในด้านของกฎหมายสารบัญญัติและกฎหมายวิธีสบัญญัติหลายประการ เป็นต้นว่า สิทธิการเช่าเป็นทรัพย์สินหรือไม่ สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผูเช่าหรือไม่ การฟ้องขอให้โอนสิทธิการเช่าเป็นคดีมีทุนทรัพย์หรือไม่ นอกจากนี้ยังเกิดปัญหาต่อไปอีกว่า การฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนสิทธิการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 237 อาจกระทำได้หรือไม่ และการใช้สิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ที่ทรงสิทธิการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 233 อาจกระทำได้แค่ไหนเพียงไร

ข้อตกลงพิเศษในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้นนั้น ในปัจจุบันได้พัฒนาไปจนอาจเรียกได้ว่าเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินชนิดหนึ่งก็เดี๋ยวนั้น และไม่อาจถือได้ว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาเนื่องจากมีเพียงเก็บเงินกินเปล่าเท่านั้น มิได้มีการต่างตอบแทนถึงขนาดที่จะทำให้เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แต่โดยเจตนาของคู่กรณีในสัญญาเช่าชนิดนี้จะแตกต่างจากเจตนาของคู่กรณีในสัญญาเช่าทรัพย์สินอย่างเห็นได้ชัดประการหนึ่ง กล่าวคือ สัญญาเช่าทรัพย์สินโดยปกติจะถือคุณสมบัติของผูเช่าเป็นสาระสำคัญ แต่สัญญาเช่าชนิดที่กล่าวถึงนี้มีได้คำนึงถึงคุณสมบัติของผูเช่าเป็นสาระสำคัญแต่ประการใด หากแต่คำนึงถึงแต่เพียงว่า สามารถนำเอาค่าเช่ามาชำระแก่ผูให้เช่าได้หรือไม่เท่านั้น นอกจากนี้สัญญาเช่าชนิดนี้ยังเรียกเก็บเงินกินเปล่าเป็นจำนวนมาก และมีกำหนดระยะเวลาการเช่ายาวนาน อีกทั้ง

ยังอนุญาตให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงได้โดยเสรีอีกด้วย ทำให้เริ่มจะมีความแตกต่างจากสัญญาเช่าในสมัยก่อน ๆ ซึ่งปัจจุบันเมื่อเริ่มเรียกชื่อในลักษณะต่างกัน เช่น สัญญาเช่าในทางพาณิชย์¹ หรือสัญญาเช่าในทางการค้า เป็นต้น

จากวิวัฒนาการของสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว ทำให้ต้องหันมาพิจารณาถึงกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สินที่ใช้อยู่ในปัจจุบันว่ามีความเหมาะสมแล้วหรือไม่ โดยเฉพาะการนำหลักเรื่อง "ผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับ" มาใช้ปรับกับสัญญาเช่าทุกชนิดที่มีใช้สัญญาต่างตอบแทนพิเศษ โดยงานวิจัยฉบับนี้จะมุ่งวิเคราะห์ถึงปัญหาที่ว่า สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าหรือไม่ โดยศึกษาคำพิพากษาศาลฎีกา และศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา ฝรั่งเศส เยอรมัน เป็นหลัก ซึ่งตามกฎหมายของต่างประเทศดังกล่าว ได้มีการกำหนดอายุของสัญญาเช่าอายุของสัญญาแตกต่างกัน เช่น การเช่าเกาะฮ่องกงจากประเทศจีนของประเทศอังกฤษนั้น มีกำหนดระยะเวลาเช่านาน 99 ปี² สัญญาเช่าสิทธิในการใช้ทาง (right of way) ในคดีระหว่าง Mossison V. St. Paul T. Northern Pacific Railway Co., Ltd. มีกำหนดระยะเวลา 999 ปี³ ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีกำหนดระยะเวลานานที่สุดในโลกนั้น คือสัญญาเช่าที่ดินสำหรับอ่างเก็บน้ำไฮโดรกรที่ระบายลงมาติดกับโคลัมน์ บาร์เร็คส์ ไรอร์แลนด์ เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 1888 ได้มีกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลานานถึง 10,000,000 ปี⁴ ทั้ง ๆ ที่ในประเทศไทยอาจทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้นานที่สุดเพียง 30 ปีเท่านั้น จึงสมควรต้องศึกษาและนำมาวิเคราะห์ว่ามีความเกี่ยวข้องกับหลักการเรื่อง ผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับหรือไม่อย่างไร

¹ วิชา ทรัพย์สินไศศาล, เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย, ตุลพาท 22(มีนาคม-เมษายน, 2518)

² เช่นเดียวกับในประเทศฟิลิปปินส์ ซึ่งเคยเป็นอาณานิคมของประเทศสเปน และสหรัฐอเมริกาได้กำหนดระยะเวลานานที่สุดที่อาจเช่ากันทรัพย์สินกันได้นานถึง 99 ปี

³ Everett Fraser 's Cases and Readings on Property, (U.S.A. : The Foundation Press, 1976) p. 481

⁴ บุญร่วม เขียมจันทร์, "ที่สุดของกฎหมาย!!!", วารสารอัยการ 13(กรกฎาคม 2533) หน้า 93.

สมมติฐานของการวิจัย

สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในยุคปัจจุบันเป็นทรัพย์สิน และในบางกรณีไม่ได้ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ ฉะนั้นหลักที่ว่าผู้เช่าตามสัญญาเช่าระงับนั้นน่าจะต้องมีการพิจารณาให้เหมาะสมเป็นรายกรณีไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

วัตถุประสงค์ในการวิจัยครั้งนี้เพื่อที่จะได้ทราบสถานะทางกฎหมายของสิทธิการเช่าตามความหมายเชิงวิชาการและตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาให้เป็นที่แน่ชัด และยังทำให้ทราบถึงผลทางกฎหมายของสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่ผู้เช่าตายนั้น สัญญาเช่าจะระงับทุกกรณีหรือไม่ เนื่องจากปัจจุบันมีสัญญาเช่าทรัพย์สินในเชิงพาณิชย์มากยิ่งขึ้น

ขอบเขตของการวิจัย

จะทำการวิจัยถึงสัญญาเช่าทรัพย์สินเฉพาะสัญญาเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่รวมไปถึงสัญญาเช่าพิเศษหรือการเช่านา นอกจากนี้จะพิจารณาไปถึงหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน และจะศึกษาเพิ่มเติมไปถึงปัญหาเกี่ยวกับวิธีพิจารณาความที่มีสิทธิการเช่าไปเกี่ยวข้องด้วย โดยจะชี้ถึงปัญหาต่าง ๆ วิเคราะห์วิจัยจากหลักกฎหมายและแนวความคิดทางกฎหมายและจากคำพิพากษาศาลฎีกา และต้นร่างกฎหมาย ทั้งนี้จะพิจารณาจากหลักกฎหมายไทยเป็นส่วนใหญ่ โดยเปรียบเทียบกับทฤษฎีกฎหมายต่างประเทศและต้นบทกฎหมายต่างประเทศ เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาวิจัยปัญหาเกี่ยวกับสัญญาเช่าต่อไป

อนึ่ง ในการวิจัยฉบับนี้จะมุ่งพิจารณาถึงสิทธิการเช่าในด้านของผู้เช่าเป็นหลัก โดยจะกล่าวถึงสิทธิการเช่าในด้านของผู้ให้เช่าเท่าที่จำเป็นต้องใช้ในการศึกษาเปรียบเทียบเท่านั้น

วิธีดำเนินการวิจัย

วิธีดำเนินการวิจัยใช้วิธีวิจัยเอกสาร ซึ่งได้ข้อมูลมาจากตำรากฎหมายทั้งในและต่างประเทศ จากตัวบทกฎหมายและจากคำแนะนำของนักนิติศาสตร์ และจากการค้นคว้าคำพิพากษาของศาลโดยใช้วิธีพรรณนาและวิเคราะห์แนวคำพิพากษากฎีกา ในประเด็นและแง่มุมต่าง ๆ ตลอดจนศึกษาลึกลงไปถึงทฤษฎีเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินของต่างประเทศ พร้อมทั้งที่ข้อเสนอแนะหลักเกณฑ์ที่จะใช้ปรับกับสัญญาเช่าในยุคปัจจุบันให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

1. ได้ทราบถึงสถานะทางกฎหมายของสิทธิการเช่าว่ามีสถานะอย่างไร เมื่อมีปัญหาเกี่ยวข้องกับตัวในชั้นวิธีพิจารณาความจะได้ปฏิบัติอย่างถูกต้องและแน่ชัด
2. ได้ทราบถึงหลักเกณฑ์และแนวโน้มของการใช้หลักในเรื่อง "ผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ" ว่าสมควรมีวิวัฒนาการบ้างหรือไม่อย่างไร
3. ได้ทราบถึงปัญหาบางประการเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าในฐานะเป็นสิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่ง ซึ่งมีลักษณะแตกต่างจากสิทธิเรียกร้องทั่ว ๆ ไป
4. ผลของการวิจัยฉบับนี้จะได้นำไปเป็นแนวทางในการศึกษาวิจัยและประกอบการเรียนการสอน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์สินต่อไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย